

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 42 (1969)

Heft: 8

Artikel: Avant la votation fédéral des 13 et 14 septembre : aménagement du territoire et politique du logement

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126713>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Aménagement du territoire et politique du logement

18

Les commentaires des Groupements patronaux vaudois sur les thèmes de l'actualité nationale nous sont précieux et nous ne voudrions pour rien au monde en priver nos lecteurs. Sans aller jusqu'à les considérer comme nos «maîtres à penser», nous nous laissons séduire par la rigueur de leurs raisonnements... à l'exclusion, bien entendu, de leurs conclusions.

Le schéma de ces brefs exposés est sans exception le suivant: description rigoureuse de la situation et de ses défaillances; exposé de l'évolution souhaitable; conclusion inviolable: l'initiative privée est parfaitement en mesure d'y parvenir, il suffit de la laisser s'épanouir librement; si les expériences déjà tentées sont défailtantes, c'est que la marge de manœuvre laissée aux forces «non centralisatrices» n'était pas assez grande!

Aménagement du territoire

Il en va ainsi des articles constitutionnels sur l'aménagement du territoire: L'article 22 ter n'apporte rien d'autre que la confirmation «sommaire» de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Chacun conclut: «Bravo! Nous voici à l'abri d'un changement toujours possible dans cette jurisprudence!» Les GPV concluent, eux: «Inutile!» Nuances...

L'article 22 quater donne quelques compétences à la Confédération, oblige notamment les propres services de cette dernière à tenir compte de l'aménagement du territoire et permet à cette dernière de proposer une coordination bien modeste dans le cas, notamment, de déséquilibres flagrants. Chacun conclut: «Enfin!» Les GPV comptent «qu'il est intelligent que les Etats voisins s'entendent sur le développement et l'utilisation des régions limitrophes». Comme s'il suffisait que ce soit «intelligent»! Il n'est que de voir les cantons laisser sans solutions les plus criants de leurs problèmes frontaliers et l'on comprend à quel point les GPV pratiquent la politique de l'autruche, quand ce n'est pas celle de Machiavel. Acceptez donc sans aucune hésitation les articles constitutionnels 22 ter et 22 quater les 13 et 14 septembre!

que comporte tout progrès, les pouvoirs publics doivent savoir que les professions de la construction leur donnent désormais, grâce notamment au CRB, les moyens d'assurer à la fois la qualité des travaux et leur contrôle efficace.

Politique du logement

On connaît le disque: c'est parce que la liberté qui leur a été laissée n'était pas totale que les mécènes du logement se sont vus contraints de n'édifier que des immeubles à loyers exorbitants! Libérez le vaisseau de ses dernières entraves et vous le verrez tout à coup virer de bord, se détourner du visage tentateur des bénéficiaires assurés pour rallier la côte ingrate où s'érigent les HLM!

Nous laissons nos lecteurs juges en donnant la parole à nos maîtres à penser.

Les Groupements patronaux vaudois s'expriment:

Le 14 septembre, le peuple suisse et les cantons se prononceront sur deux nouveaux articles de la Constitution fédérale.

L'article 22 ter consacrerait la garantie de la propriété et permettrait l'expropriation pour des motifs d'intérêt public, moyennant indemnité. Il n'y a là rien de neuf: c'est le résumé, d'ailleurs sommaire, de la jurisprudence élaborée par le Tribunal fédéral. L'absence d'un texte constitutionnel n'a pas empêché les Suisses d'avoir un sentiment très vif de la propriété; et la propriété ne serait désormais ni mieux, ni moins bien protégée que maintenant.

L'article 22 quater définirait les compétences et les devoirs de la Confédération en matière d'aménagement du territoire, domaine qui relève maintenant de la souveraineté cantonale. Les Chambres fédérales ont fini par se mettre d'accord sur un texte; mais cela n'a pas été sans peine; ce malheureux article a fait la navette pendant de longs mois entre les deux conseils.

Pourquoi tant de controverses sur les termes, d'hésitations, de retouches, dont le public ne mesurait guère la portée réelle? La raison en est simple: les autorités fédérales ne savaient pas elles-mêmes où elles voulaient en venir. Elles discutaient dans l'abstrait. Et les discussions ont laissé le problème presque entier. On le reconnaît d'ailleurs en haut lieu quand on nous dit que c'est en édictant la loi d'application qu'on attaquera le fond de la question. Mais il y a beaucoup à parier que le législateur se trouvera dans le même embarras que le constituant et que l'histoire se répétera.

Il ne sert à rien de parler abstraitement de l'aménagement du territoire: c'est le vide. Il faut envisager une multitude de situations particulières. Les gens d'ici savent bien que l'ouest de l'agglomération lausannoise se développe de façon désordonnée. Ils reconnaissent aussi qu'il convient de favoriser l'implantation d'industries dans d'autres

endroits du canton, de le faire de manière harmonieuse et d'établir des communications rationnelles.

Mais ce sont les hommes de ce pays qui empoigneront les problèmes, ou personne ne le fera; les milieux du Nord vaudois l'ont compris et se mettent à la tâche.

Il arrive souvent que les frontières cantonales ne correspondent à aucune limite naturelle et qu'il soit dès lors intelligent que les Etats voisins s'entendent sur l'utilisation et le développement des régions limitrophes. Personne ne saurait contester que c'est avant tout la tâche des autorités cantonales. Est-il indispensable que Berne intervienne? Comme arbitre, si l'accord ne se fait pas, oui. Pour le surplus, des bureaux fédéraux supplémentaires (n'y en a-t-il pas déjà assez?) ne peuvent accomplir de miracles.

Les organisations paysannes souhaitent qu'on délimite des zones où seule l'agriculture serait permise. Cette idée sourit à d'autres cercles de la population, qui seraient heureux que la campagne reste la campagne. Mais cela signifierait qu'on ne pourrait y construire que des fermes et que les terres frappées d'une interdiction de bâtir vaudraient moins. Aussi beaucoup de paysans y sont-ils résolument opposés. L'Etat de Vaud a imposé une solution moyenne: hors des localités et des zones aménagées, on ne peut construire sur des parcelles de moins de 4500 mètres carrés. La disposition s'est montrée efficace et l'autorité, malgré les attaques, tient bon. Cet exemple montre que les pouvoirs cantonaux, s'ils en ont la volonté, disposent déjà de moyens étendus.

Voilà des problèmes concrets, et parfois des mesures raisonnables. Voici la disposition constitutionnelle sur laquelle il faudra se prononcer:

- «1. La Confédération édicte, par la voie législative, des principes applicables aux plans d'aménagement que les cantons seront appelés à établir en vue d'assurer une utilisation judicieuse du sol et une occupation rationnelle du territoire.
- »2. Elle encourage et coordonne les efforts des cantons et collabore avec eux.
- »3. Elle tient compte, dans l'accomplissement de ses tâches, des besoins de l'aménagement national, régional et local du territoire.»

Qu'y trouve-t-on? Des mots, et la promesse de subventions. Voulez-vous vraiment voter oui?

Politique du logement

On demande volontiers aux pouvoirs publics d'avoir une politique du logement, par quoi les auteurs de ces demandes entendent en général que l'Etat et les communes devraient construire et faire construire, d'une part, et d'autre part contrôler les prix.

Il n'est pas inutile de rappeler que la décision la plus importante prise en ce domaine depuis vingt-cinq ans a été la suppression du contrôle des prix des logements neufs, dès 1947. Il en est résulté une prodigieuse accélération de la construction. D'aucuns s'y sont enrichis. Les hommes de gauche en éprouvent de l'amertume: leur morale (les gens de gauche forment une secte très moralisante) leur fait préférer l'édification de plans qui suppriment le profit à la construction effective de logements procurant un bénéfice aux promoteurs.

Les logements qui existaient en 1946 sont restés soumis longtemps au contrôle des loyers. Lorsqu'il est devenu évident que le niveau des salaires et des prix ne reviendrait jamais à ce qu'il était en 1939, le Conseil fédéral, appuyé par la majorité, a mis en place un régime de transition: on admettait que les loyers bloqués jusque-là devaient être adaptés à une situation complètement transformée, mais on voulait que cette adaptation se fasse par paliers annuels.

Les autorités vaudoises ont retardé le plus possible le moment du passage du contrôle à la surveillance. Pourquoi l'ont-elles fait? Un sociologue (ils fourmillent à l'Université) trouverait là un beau sujet d'étude. Quant à nous, en l'absence d'une analyse scientifique des mobiles conscients et inconscients de ce comportement, nous pensons qu'il faut en chercher l'origine dans ce vieil axiome: un grand parti est un parti qui se soucie d'avoir des électeurs.

La période de transition ayant duré sept ans, le Conseil fédéral refuse de la prolonger. Divers milieux ont mené grand bruit à ce propos, s'efforçant de démontrer qu'on court à la catastrophe et qu'il faut absolument maintenir la surveillance des loyers ou un régime analogue.

L'examen des faits montre qu'une large majorité de locataires (tous ceux qui habitent les maisons construites après 1946, tous ceux qui habitent les 2700 communes où le droit d'exception n'est plus appliqué) sont soumis au régime de la liberté des contrats. Il fait constater aussi que chaque année, il y a 50 000 locataires de plus dans des logements neufs.

Dans notre seul canton, on bâtit à la cadence de 4000 logements par année. Après un fléchissement – dû pour une bonne part à l'application inutilement prolongée des «mesures antisurchauffe» – l'industrie du bâtiment est à nouveau très active et touche la limite de sa capacité de production. Il n'est pas vrai que la situation s'aggrave. Ce qui est vrai, c'est qu'une partie des logements nouveaux est occupée par des gens qui s'installent plus au large. C'est une bonne chose, mais il est abusif de conclure qu'on vit encore en état de pénurie.

Tous les raisonnements qu'on peut faire n'empêchent pas que des personnes habituées à un certain loyer ont le sentiment qu'on les étrille lorsque ce loyer augmente de 20, de 30 ou de 50%.

Il serait utile – et l'on n'a pas besoin de la permission de la Confédération – d'établir et de publier des normes pour la fixation des loyers, tenant compte de la situation, de l'âge et de la qualité de la construction, de l'état d'entretien et des commodités locales.

A ce propos, il faut relever que la ville de Lausanne a déjà des idées sur le sujet. Dans un préavis récent, la Municipalité rappelle que la commune a cautionné les promoteurs d'un vaste ensemble d'immeubles, obtenant en contrepartie la garantie que les loyers ne dépasseraient pas un plafond donné. La construction s'est révélée plus coûteuse qu'on ne l'avait pensé. Il faut quelques millions de plus. Il faut aussi que la commune fournisse sa caution pour les millions supplémentaires, et la commune le veut bien. Il y aura quelques petits effets sur les loyers, mais puisque la commune est d'accord, tout le monde peut être d'accord. Et du même coup, on peut connaître le niveau des loyers que les autorités tiennent pour avantageux, puisqu'ils bénéficient de la caution publique. Voici donc les loyers nets moyens – sans charges – que les édiles lausannois avalisent en accordant leur caution solidaire à un prêt de 36 millions :

Appartement de 2 pièces	Fr. 333.–
Appartement de 3 pièces	Fr. 448.–
Appartement de 3½ pièces	Fr. 501.–
Appartement de 4 pièces	Fr. 563.–

Plus d'un lecteur restera songeur devant ce tableau. Il illustre parfaitement les résultats de ce qu'un homme politique connu appelle le rôle régulateur des pouvoirs publics dans l'économie.

Nous avons cité ces chiffres surtout pour montrer qu'on ne peut décidément plus se référer aux données de 1939 pour apprécier un loyer.

Des hommes politiques nous disent: «Nous voudrions bien supprimer le droit d'exception, mais nous craignons que certains propriétaires n'abusent d'une liberté complète.» Nous savons que les propriétaires sont – comme les patrons, les syndicalistes, les hommes politiques et tous les hommes tout court – exposés à la tentation. Nous savons que quelques-uns méritent le bâton. Cela ne justifie pas une dérogation à la règle constitutionnelle de la liberté de commerce et d'industrie. Mais nous souhaitons – et nous l'avons fait savoir – qu'on s'efforce de bâtir une convention qui engagerait les propriétaires à respecter pendant un an ou deux la règle essentielle du régime de surveillance des loyers: l'adaptation doit se faire progressivement. Cette solution compenserait les effets négatifs du maintien excessivement prolongé – dans notre canton – du contrôle des loyers.

Il est un domaine où les pouvoirs publics peuvent exercer une influence décisive sur la politique du logement. Eux seuls sont en mesure d'organiser ce qu'on appelle aujourd'hui l'infrastructure: délimitation et équipement de base des zones, établissement des voies de communication et des moyens de transports publics.

A cet égard, il est remarquable que les communes de l'agglomération lausannoise conservent précieusement, chacune pour soi, leurs règlements sur les constructions et leurs plans d'extension. Sans bourse délier, elles pratiqueraient une politique du logement efficace en adoptant toutes les mêmes règles techniques de construction. Elles n'y perdraient en aucune manière leur autonomie.

Dans l'agglomération lausannoise toujours (c'est là que l'expansion est la plus vive), l'aménagement du réseau des transports publics retarde. L'expansion se fait à l'ouest. Les trolleybus vont à Renens et à Prilly. On parle depuis plusieurs années de percer le barrage constitué par les installations des CFF, en remplaçant le vieux «Pont bleu» de la sortie de Renens par un ouvrage moderne, raccordé de part et d'autre à une voie moderne. On pourrait alors établir une ligne de transports publics entre Prilly, Crissier, Ecublens et Vidy, ce qui rendrait infiniment plus facile l'extension des constructions dans un territoire de plusieurs kilomètres carrés. C'est là, certes, une grande entreprise. Raison de plus pour appliquer la vieille règle tactique de la concentration des moyens, au lieu de disperser les forces humaines et les ressources matérielles en subventionnant par-ci par-là quelques constructions.